



## NOTA A CHIARIMENTO DEL CTU



Procedura esecutiva N.R.G. 146/2024 – Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Curci –

Nota a chiarimento richiesta all' Udienza del 27/03/2025

[REDACTED] e [REDACTED]



DEBITORI

[REDACTED]



[REDACTED]



CREDITORI

\*\*\*

Nell'udienza del 27/03/2025 il G.E. disponeva



“che il perito:

provveda alla rettifica della corte descritta alla pag.18 affinché risulti regolarmente censita come b.c.n.c. al sub.19;



produca una nota a chiarimento delle osservazioni svolte dagli esecutati;



assegna termine sino al 28.04.2025 per l'espletamento degli incombeni di cui sopra.”

In primo luogo, in ossequio alle indicazioni ricevute dall'ill.mo G.E. ho provveduto alla rettifica della corte, con pratica presentata in data 17/04/2025 PRATICA PROT.LLO PT0026118



REG.UFF. 0030098.17-04-2025U è stato provveduto, alla presentazione presso l'agenzia delle



Entrate di Pistoia sezione territorio del Comune di Serravalle Pistoiese di nuovo elaborato planimetrico e dimostrazione subalterni, che per una migliore e più immediata sua



identificazione si allega alla presente quale integrante e sostanziale.





In riferimento alla nota di chiarimento delle osservazioni svolte dagli esecutati:



(segue estratto dall'osservazioni svolte dagli esecutati)

”””” **LOTTO 1.**



**Immobile sito nel Comune di Serravalle Pistoiese- Fraz. Cantagrillo - Via Baco n.10 -**

**Identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 34 - Part. 257 - Sub 7**

Il CTU ha rilevato la presenza di ulteriori beni non oggetto di pignoramento né della relativa Nota di trascrizione e che costituiscono, a suo avviso, pertinenze dell'immobile.



Foglio 34 Part. 257 - Sub. 28 > Posto Auto scoperto > rispetto al quale ha evidenziato la presenza di "sovrastante manufatto realizzato in assenza di titolo abilitativo" Foglio 34 - Part.

257 - sub. 25 Area Urbana



Foglio 34 - Part. 257 Sub. 26 (bene comune non censibile ai subalterni 20,25,27,28) vialetto di acceso spazio di manovra e vano contatori. "

I beni sopra descritti:



- sono identificati catastalmente in maniera autonoma e distinta rispetto al fabbricato pignorato;

- non sono state oggetto del pignoramento eseguito che ha invece riguardato soltanto l'immobile adibito ad abitazione;

- non risultano descritte nel corpo dell'atto di pignoramento immobiliare;

- non sono state oggetto della successiva nota di trascrizione del verbale di pignoramento. Nota di trascrizione che è stata prodotta in atti con la relazione tecnica e non da parte del creditore



precedente; - non risultano altresì descritte nel quadro "D" della suddetta nota di trascrizione quali pertinenze dell'immobile pignorato. Pertanto, non può ritenersi applicabile rispetto alle

stesse il disposto di cui all'art. 2912 c.c. secondo il quale il pignoramento si estende oltre che





agli accessori ed ai frutti della cosa pignorata, anche alle pertinenze, sebbene non menzionate nell'atto di pignoramento. Secondo giurisprudenza di legittimità quando una pertinenza abbia una sua autonoma identificazione catastale, se di essa non si fa parola nell'atto di pignoramento, questo esclude che possa essere applicato il disposto normativo richiamato. Cassazione Civile n. 11272 del 21/05/2014 ha affermato che ove *"il bene, che possa in astratto configurarsi come pertinenza, sia dotato di per sé solo di univoci ed esclusivi dati identificativi catastali (tali cioè da identificare quello e soltanto quello) ed a meno che nel pignoramento e nella nota [di trascrizione] non si riesca a far menzione del medesimo con idonei ed altrettanto riferimenti univoci al primo (come, a mero titolo di esempio, con espressioni descrittive nel quadro D od altri dati negli altri quadri), non sia indicato con tali suoi propri dati nel pignoramento e nella nota, riferiti essendo questi ultimi solo ad altri beni compiutamente identificati con loro propri ed altrettanto esclusivi dati catastali (dalle planimetrie allegata ai quali o dai quali presupposte no risulti, poi, il bene che si pretenda essere una pertinenza), correttamente non va ritenuto esteso ai primi il pignoramento dei secondi: e tanto proprio perché tale situazione comporta un'obiettivo diversa risultanza dell'atto di pignoramento e soprattutto dalla sua nota di trascrizione, idonea a rendere inoperante la presunzione dell'art. 2912 cod.civ."*

In conclusione, la presunzione, di cui all'art. 2912 c.c. non opera nel caso in cui il bene, astrattamente configurabile come una pertinenza, è dotato di per sé solo di univoci dati identificativi catastali, se non è indicato nel pignoramento e nella nota, nei quali sono indicati altri beni compiutamente identificati con loro propri ed esclusivi dati catastali, perché tale situazione comporta un'obiettivo e diversa risultanza dell'atto di pignoramento e della sua nota di trascrizione (si veda anche Tribunale di Torre Annunziata esecuzioni immobiliari Ordinanza del 12/06/2017).





Per i motivi esposti nel caso in esame non può ritenersi applicabile la presunzione di cui all'art. 2912 c.c. con estensione del pignoramento eseguito anche alle pertinenze catastalmente identificati in modo autonomo, come individuate dal CTU.

Ritenute necessarie queste premesse si evidenzia che tra i beni non oggetto di pignoramento identificate catastalmente in modo autonomo, figurano le aree che consentono l'accesso all'immobile costituite da: Foglio 34 – Part. 257 – sub. 25 Area Urbana

Foglio 34 – Part. 257 Sub. 26 (bene comune non censibile ai subalterni 20,25,27,28) vialetto di accesso spazio di manovra e vano contatori.

Non estendendosi il pignoramento per le ragioni esposte a dette aeree l'immobile pignorato appare essere intercluso e non accessibile.

Come evidenziato da parte del CTU l'atto di vendita con il quale il bene immobile (Foglio 34 – Part. 257 – Sub 7) oggetto di pignoramento è stato acquistato dalla parte debitrice – [REDACTED] – non comprende gli ulteriori beni sopra descritti.

In pari data 18/07/2007 le parti venditrici costituivano a carico dell'area urbana di loro proprietà identificata al catasto fabbricati del Comune di Serravalle Pistoiese al Foglio 34 – Part. 257 – Sub. 14 ed a vantaggio della proprietà acquistata da parte della [REDACTED] servitù di passaggio carrabile e pedonale e servitù di sosta.

Tale area è stata successivamente frazionata e successivamente con Atto a Rogito Notaio Bafunno N. Rep. 56573 – N. Racc. 18767 del 13/10/2010 la Sig.ra La Pietra – parte debitrice – acquistava una porzione corrispondente

- Foglio 34 – Part. 257 – Sub. 28 al posto auto scoperto

- Foglio 34 – Part. 257 – Sub. 25 area urbana di mq 173

- Foglio 34 – Part. 257 – Sub. 26 (bene comune non censibile ai subalterni 20,25,27,28 – vialetto di accesso, spazio di manovra e vano contatori).





Si ritiene necessario, pertanto, che il CTU sia chiamato a fornire chiarimenti e/o integrare la perizia di stima sul punto.

### **Normativa urbanistica e Regolarità edilizia**

La perizia rileva la presenza sull'immobile in oggetto di vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non precisa il contenuto e la tipologia del vincolo rinviando alla Normativa urbanistica nel quale si rileva che il fabbricato ricade in Zona E4 Collina arborata ed è di interesse tipologico A4\_140.

Per i beni di proprietà privata, vige un sistema di tutela del solo patrimonio culturale dichiarato, nel senso che essi godono di tutela solo in presenza della "dichiarazione di interesse culturale" prevista dall'articolo 13 D.Lgs. 42/2004, rilasciata dalle competenti autorità, che ne attesti il valore storico e archeologico. Per questi ultimi beni, dunque, non è sufficiente la presenza del ricordato interesse storico, artistico, ma occorre che questo interesse venga dichiarato formalmente seguendo la procedura di cui all'articolo 14 D.Lgs. 42/2004.

Gli immobili di cui al D.Lgs. n. 42/04 sono riconosciuti di interesse rilevante per motivi storici, artistici, culturali, archeologici, etc. Il vincolo immobiliare viene iscritto mediante specifica notificazione amministrativa effettuata ai privati proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo. In genere, il vincolo sull'immobile viene trascritto nella conservatoria dei registri immobiliari. Deve essere evidenziato che, l'eventuale mancata trascrizione non è condizione ostativa alla fruizione dell'agevolazione. L'apposizione del vincolo di destinazione dell'immobile, come di interesse storico artistico, determina il rispetto dei seguenti obblighi:

- Non è possibile effettuare opere di demolizione, modifica o restauro dell'immobile vincolato.

Questo significa che non è possibile adibire ad uso non compatibile con il suo interesse o in grado di recare pregiudizio alla sua conservazione ed integrità. Per queste modifiche è necessaria la preventiva autorizzazione ministeriale (articolo 20 del D.Lgs. n. 42/04);





- È necessario, obbligatoriamente, sostenere le spese necessarie alla conservazione, protezione o restauro dell'immobile vincolato (articolo 30 del D.Lgs. n. 42/04);

- Non è possibile stipulare alcun atto a titolo oneroso o gratuito che importi in tutto o in parte il trasferimento della proprietà o della detenzione dell'immobile. Per fare questo è necessaria la preventiva denuncia al Ministero competente (il quale è titolare del diritto di prelazione);

- Deve essere previsto e consentito l'eventuale accesso al pubblico all'interno dell'immobile.

Per quanto riguarda l'esatta individuazione degli immobili di interesse storico si distingue tra vincolo diretto e vincolo indiretto. Per individuare questo diverso vincolo occorre prendere a riferimento quanto indicato nel D.Lgs. n. 42/04, secondo il quale:

**Immobili con vincolo diretto:** È il vincolo che riguarda un determinato bene al quale viene riconosciuta una specifica **rilevanza culturale**. Questo vincolo è apposto ai sensi dell'articolo 10 del D.Lgs. n. 42/04;

**Immobili con vincolo indiretto:** È il vincolo che non riguarda un riconoscimento diretto del pregio di un immobile. Al contrario pone allo stesso alcune **limitazioni**. L'obiettivo è evitare che i comportamenti del proprietario possano andare a ledere un altro immobile meritevole di tutela. Questo vincolo riguarda gli immobili che si trovano nelle vicinanze di beni monumentali. Con il vincolo viene salvaguardato il contesto nel quale l'immobile principale è situato. Tale vincolo è previsto **dall'articolo 45 e seguenti** del D.Lgs. n. 42/04.

La diversa tipologia dei vincoli presenta riflessi anche sotto il profilo fiscale poiché possono essere oggetto di agevolazioni sono quelli dotati di un vincolo diretto.

È pertanto necessario ad avviso di questa difesa che il CTU sia chiamato a chiarire ed integrare l'elaborato peritale sul punto specificando il contenuto e la tipologia del vincolo artistico, storico ed alberghiero che risulta apposto sul bene immobile.





Inoltre il fabbricato secondo il Piano operativo Comunale approvato con delibera C.C. 1/2024 inerente "Approvazione di Elaborati a seguito delle Determinazioni sulle controdeduzioni alle Osservazioni di cui alla delibera C.C. n. 38 /2023 ed in attesa dell'esito della Conferenza Paesaggistica regionale e successiva Delibera C.C. 18/2024 risulterebbe in attesa di riadozione (regime di salvaguardia) in territorio Rurale art. 31 E2 Sistema Collina Arborata e secondo la disciplina del patrimonio esistente in edificio oggetto di censimento del patrimonio edilizio esistente art 28 e in fascia di rispetto stradale art. 49. Risultano necessari sotto tale profilo chiarimenti anche in ordine ai riflessi sul valore dell'immobile derivanti da tale modifica in corso di approvazione. """""" (fine estratto dall'osservazioni svolte dagli esecutati)

**\*\*\* Nota del CTU a chiarimento LOTTO 1 \*\*\***

Dal sopralluogo al lotto 1 è emersa la presenza di un giardino recintato con la presenza di alcuni manufatti precari, utilizzato come pertinenza dell'abitazione, infatti in data 13 ottobre 2010 con atto rogato dal Notaio Vincenzo Bafunno rep. 56573 racc. 18767 reg. a Pistoia il 03.11.2010 al n. 7393/T ed ivi trascritto il 04.11.2010 al reg. gen. 8815 e part.5242 (vedi allegato 9) , la ██████████ ██████████ acquistava dai ██████████ e ██████████ " la piena proprietà sui seguenti beni immobili:

- **Posto auto scoperto** facente parte di un più ampio complesso immobiliare posto in Comune di Serravalle Pistoiese, frazione Casalguidi, via Baco 10, ubicato al piano terra, **oltre area urbana di pertinenza** della superficie catastale di mq.173.
- Detto posto auto è da ritenersi pertinenza dell'abitazione acquistata da parte acquirente con atto ai miei rogiti in data 18.07.2007, repertorio n.50886/14598, registrato a Pistoia il 26.07.2007 al n. 4793/1T , e destinato ad essere accorpato all'abitazione stessa.





Sono inoltre compresi nella presente vendita i proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni come per legge e per destinazione;

- Confini: \*\*\*\* .....\*\*\*\*\*
- Catasto: Al Catasto fabbricati del Comune di Serravalle Pistoiese quanto descritto è rappresentato, al giusto conto della parte venditrice, in foglio 34, mappali:
  - - 257 subalterno 28 (posto auto), categoria C/6, classe 1, metri quadrati 24 (ventiquattro), rendita catastale di euro 47.10, \*\*\*\* .....\*\*\*\*;
  - - 257 subalterno 25, area urbana di mq. 173 (centosettantatre), senza redditi, \*\*\*.....\*\*\*;
  - Con diritto alle utilità comuni distinte in foglio 34, mappale:
  - - 257 sub.26 (bene comune non censibile ai sub.20, 25, 27, 28 – vialetto d'accesso, spazio di manovra e vano contatori). “
  - Nello stesso atto, la [REDACTED] essendo il rispettivo immobile acquistato pertinenza dell'abitazione di sua proprietà, chiedeva i benefici fiscali previsti dall'art. n.1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico n. 131/86, come modificato dalla Legge

28/12/95 n.549.

Nello stesso atto, si precisa inoltre che i beni venivano venduti con tutti i patti e condizioni riportati nell'atto ai rogiti del Notaio Bafunno in data 18/07/2007, rep. 50886/14598 (vedi allegato 6) e fra i quali la costituzione a carico dell'area urbana (all'epoca di proprietà [REDACTED] e [REDACTED], identificata all'epoca al catasto fabbricati del Comune di Serravalle Pistoiese in foglio 34, mappale 257 sub.14, ed a vantaggio della proprietà acquistata, con l'atto di cui sopra (Unità immobiliare ad uso di civile abitazione foglio 34 mappale 257 sub.7.) , dalla [REDACTED], che accettava, servitù di passaggio pedonale e servitù di sosta.



Pertanto, i beni acquistati dalla Sig.ra [REDACTED] in data 13 ottobre 2010 con atto rogato dal Notaio Vincenzo Bafunno rep. 56573 racc. 18767, foglio 34 mappale 257 sub. 28, sub. 25 e il Bcnc sub. 26, derivano dal frazionamento dell'area urbana mappale 257 sub.14, di maggiore consistenza, sulla quale con l'atto Bafunno in data 18/07/2007, rep. 50886/14598 era stato costituito un diritto di servitù di passaggio pedonale e servitù di sosta a favore dei beni acquistati dalla [REDACTED] (foglio 34 mappale 257 sub.7).



I beni acquistati dalla [REDACTED] in data 13 ottobre 2010 con atto rogato dal Notaio Vincenzo Bafunno rep. 56573 racc. 18767, foglio 34 mappale 257 sub. 28, sub. 25 e il Bcnc sub. 26, sono identificati catastalmente in maniera autonoma e distinta rispetto al fabbricato oggetto di pignoramento, non sono stati oggetto di pignoramento, non risultano descritti nel corpo dell'atto di pignoramento immobiliare, non sono riportati nella nota di trascrizione verbale di pignoramento e non sono descritti nel quadro D della suddetta nota di trascrizione quali pertinenze dell'immobile pignorato.



Il sottoscritto CTU, alla luce di quanto sopra constatato, ha evidenziato nella propria Perizia e nella presente nota a chiarimento quanto riscontrato. Precisa che nel caso in cui il pignoramento non si estendesse anche alle pertinenze, l'unità immobiliare ad uso di civile abitazione foglio 34 mappale 257 sub.7, oggetto di pignoramento, non sarebbe interclusa e né tanto meno inaccessibile, in quanto avrebbe comunque accesso dalla servitù di passaggio pedonale e sosta costituita con il citato atto Bafunno stipulato in data 18/07/2007, rep. 50886/14598 avente oggetto il subalterno 14.



Dato che il sub.14, oggi, risulta frazionato in più subalterni e come sopra detto venduto e recintato in più porzioni, si rimanda alla valutazione di codesto ill.mo Giudice Dott. ssa Nicoletta Curci, per l'assunzione di decisioni in merito all'eventuale riforma di tutti gli atti in





forza dei quali, sia da un punto di vista formale che materiale ciascuna delle proprietà ha poi provveduto alla realizzazione delle recinzioni delle pertinenze esclusive, nonché di un'area comune destinata a vialetto d'accesso, spazio di manovra e vano contatori, fermo però rimanendo tutte le servitù legittimamente costituite con il citato atto regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Servizio Pubblicità. Ad opinabile giudizio dello scrivente e per quanto occorrer possa, non si ravvisa, stante la situazione di fatto, nessun tipo di interclusione all'immobile de quo, né tantomeno la necessità della rimozione di tutte le recinzioni effettuate ai fini di individuare materialmente ciascuna porzione di sua pertinenza esclusiva.

Nel caso in cui il pignoramento dovesse essere esteso alle pertinenze, la Stima del Lotto 1 dovrà essere aggiornata come segue:

Superficie convenzionale mq 203.88 x euro 1.300,00 al mq = euro 265.044,00 in luogo di euro 216.762,00 indicate in perizia in virtù di una maggiore superficie convenzionale che si viene a generare con la specificata pertinenza.

**Per quanto attiene alla normativa urbanistica e Regolarità edilizia**, il CTU precisa che non si tratta di vincolo di cui al D.Lgs 42/2004, ma bensì si tratta di fabbricati o complessi edilizi e relative pertinenze, classificati ai sensi dell'ex art.5 della L.R. 59/80 posti nella campagna o nei centri abitati, sulla base delle caratteristiche architettoniche ed urbanistiche, al grado della testimonianza storica, al valore culturale espressivo ed ambientale ed alla tipologia, che si trova identificato nella scheda n. 140 allegata al PS. Secondo il Regolamento Urbanistico vigente, art. 45 delle NTA, questi fabbricati o gruppi di edifici, caratterizzano il paesaggio rurale, quale testimonianza di una architettura storica a volte considerata "povera", ma comunque non meno importante. Sono ammessi interventi di recupero funzionale ed architettonico, che





tendano a conservare e valorizzare le caratteristiche tradizionali dell'edificato, mantenendo la distribuzione, le forme ed i materiali, e adottando tecniche e modalità esecutive compatibili con le caratteristiche storico-ambientali delle costruzioni, sia esternamente che internamente.



Le categorie di intervento sono indicate nelle schede-fabbricato e sono da intendersi riferite sia al fabbricato che alle pertinenze relative (resedi, corti, aie etc.); per il fabbricato in esame Rif.



Scheda Fabbricato P.S. 223, Riferimento fabbricato R.U. 140 il Tipo d'intervento massimo consentito è D1-



In ogni fabbricato tipologicamente omogeneo, non si potranno realizzare nuove ed ulteriori unità immobiliari della Superficie netta Complessiva misurata così come indicato all'art 28 comma 14) dell' NTA in vigore minore di mq. 70. Qualora esistano già unità di S.n.C.



inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o fuse tra loro, ma non ulteriormente frazionate. L'aumento di unità immobiliari potrà essere subordinato alla stipula di atto unilaterale d'obbligo da parte del richiedente, con il quale si impegni a mantenere l'unitarietà dei caratteri di finitura esterna degli edifici e delle loro pertinenze esterne



INTERVENTO D1-

Art. 24



Ristrutturazione Edilizia (D)

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, anche tramite articolazione delle unità immobiliari diversa da quella originaria. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica, e l'inserimento di nuovi elementi ed





2. Si suddividono nelle seguenti categorie:

a. D1 – opere che comportino la riorganizzazione funzionale delle unità immobiliari, senza alterazione dei volumi e delle superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano. È ammessa la realizzazione del cordolo antisismico in rialzamento alla linea di gronda esistente, per un massimo di cm. 30, a condizione che non siano pregiudicati gli esistenti allineamenti di gronda degli edifici contigui.

b. D2 – \*\*\*\* .....\*\*\*\*

3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino cambi di destinazione d'uso e/o aumento di unità immobiliari, inerenti fabbricati o porzioni di fabbricati di volume lordo superiore a mc. 2000 se a destinazione iniziale e/o finale residenziale, o superficie superiore a mq. 5000 se ad altra destinazione, potranno essere effettuati esclusivamente previa approvazione da parte del Consiglio Comunale di Piano Attuativo a norma delle leggi vigenti e comunque con la dimostrazione della possibilità di realizzazione degli spazi a parcheggio come prescritto dall'art. 96 delle presenti norme.

4. Rientrano nella categoria della ristrutturazione edilizia gli interventi di riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, o di parte di esse, la trasformazione dei locali accessori in locali residenziali, le modifiche agli elementi strutturali, con variazione delle quote d'imposta dei solai.

Secondo invece quanto disposto dal Piano Operativo Comunale (Poc)

approvato Con Delibera C.C. n. 1 del 05/01/2024, inerente "Approvazione elaborati a seguito delle determinazioni sulle controdeduzioni alle osservazioni di cui alla Delibera C.C. N. 38 del 26/07/2023, con contestuale riadozione di alcune previsioni", pubblicato sul B.U.R.T. p. II° n. 3





del 17/01/2024 ed in attesa dell'esito della Conferenza Paesaggistica regionale, e successiva Delibera C.C. n. 18 del 13/05/2024 inerente "Piano Operativo Comunale. Presa d'atto di contributo della Regione e delle relative controdeduzioni.



Controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito della Delibera C.C. n. 1 del 05/01/2024 con parziale riadozione" (regime di salvaguardia) in Territorio Rurale art. 31 zona E2 Sistema della Collina Arborata e secondo la disciplina del patrimonio esistente in edificio oggetto di censimento del patrimonio edilizio esistente art 28 e in fascia di rispetto stradale art 49. Per il suddetto fabbricato è stata redatta scheda n.319 allegata alle NTA del P.O. ove è riportata la classificazione dell'edificio: Edificio di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.Va) – art. 28.2 delle NTA



Che riporta testualmente:



Art.28.2 - Edifici di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.Va.)

1. Corrispondono agli edifici che per conservazione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, per caratteristiche tipologiche, per epoca di insediamento e per criteri di inserimento nel tessuto urbano o nel territorio agricolo si definiscono come componenti integranti della morfologia urbana e territoriale.



2. Tale classificazione comprende gli immobili o complessi edilizi che, pur non presentando caratteristiche di pregio architettonico, storico ed ambientale pari agli immobili o complessi edilizi di speciale interesse di cui all'art. 28.1, costituiscono sul territorio testimonianza di eventi storici, di forme tipologiche di aggregazione sociale, economica e produttiva, documento di tecniche costruttive, di uso di materiali e di tipologie funzionali particolari del territorio comunale o siano elementi caratteristici o caratterizzanti l'architettura del paesaggio.



3. Comprende, inoltre, gli immobili o complessi edilizi di valore simili ai precedenti, con alcuni





elementi tipologici alterati nel tempo ma con impianti architettonici ancora integri nella loro generalità.

4. Per tali edifici, le esigenze per la conservazione costituiscono un preciso condizionamento nella progettazione e nella realizzazione degli interventi che tuttavia possono prevedere qualche grado di rinnovamento e/o adeguamento alle esigenze dell'uso.

Interventi ammessi

5. Sugli immobili o complessi edilizi E.Va. sono consentite unicamente le seguenti categorie d'intervento di cui al precedente art. 26 comma 1:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia di tipo conservativo di tipo R1

È consentito l'inserimento di nuovi elementi architettonici finalizzati al miglioramento della fruibilità distributiva nel rispetto della L.13/89 e s.m.i., purché compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio.

6. Tutti gli interventi, oltre a quanto descritto nelle disposizioni generali di cui al presente articolo, dovranno tener conto delle "qualità" architettoniche dell'immobile e pertanto dovranno attuarsi con particolari precauzioni secondo le indicazioni di legge e nel rispetto delle prescrizioni del Regolamento Edilizio vigente. In caso di proposte di soluzioni che non rientrino nei canoni indicate dal presente comma, queste saranno valutate tramite l'esame preventivo della Commissione Comunale per il Paesaggio.

7. Il numero delle unità immobiliari ricavabili dall'eventuale frazionamento della proprietà e le





destinazioni d'uso ammesse, dovranno essere compatibili con l'esigenza di tutela degli edifici e comunque in misura non superiore alle quantità previste nelle singole sottozone del territorio urbano e rurale.

8. Dovrà essere posta particolare attenzione all'uso di elementi tecnologici esterni all'edificio quali caldaie, canne fumarie, macchine per il condizionamento, ecc.

9. Nelle aree di pertinenza non è prevista l'edificazione di nuove costruzioni; è ammessa la demolizione di edifici privi di valore architettonico, la loro ricostruzione potrà avvenire a pari volume purché in forme, materiali e tipologie edilizie in armonia con il carattere delle volumetrie esistenti, dell'ambiente circostante senza comportare alterazioni del tessuto urbano di riferimento.

10. I colori delle tinteggiature esterne, in assenza di un piano del colore, dovranno essere riferite allo stato originale o ai colori tradizionali dell'edilizia storica e dovranno essere dichiarati nella relazione tecnica di accompagnamento alla relativa pratica urbanistica.

11. È ammessa la deroga alle vigenti disposizioni igienico sanitarie in materia di altezze minime dei vani e dei rapporti aereo-illuminanti purché siano conservati o riprodotte le forme ed i caratteri tipici e originari degli edifici.

12. Sono escluse alla deroga in materia di altezze minime dei vani sottotetto.

**(\*\*\* FINE Nota del CTU a chiarimento LOTTO 1 \*\*\*)**

(segue estratto dall'osservazioni svolte dagli esecutati)

“””””” **LOTTO 2**

Immobile sito nel **Comune di Serravalle Pistoiese – Fraz. Casalguidi - Via Cesare Guasti n.**

**16 – Identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 37 – Part. 95 – Sub 19**





Relativamente all'immobile in oggetto la relazione peritale ha evidenziato alcune criticità relative alla irregolarità presenti senza tuttavia indicare in alcun caso i costi ed il soggetto a cui gli stessi debbono far carico e né in che misura incidano e/o hanno inciso sulla determinazione del valore del bene.



In particolare:

**1.** Non corrispondenza della planimetria catastale allo stato dei luoghi poiché non riportata una tramezzatura interna. Individua un costo di aggiornamento della planimetria a carico dell'aggiudicatario di € 500,00. Nella successiva stima dell'immobile non emerge se in quale misura si sia tenuto conto di tali costi;

**2.** Necessità di apportare correzione all'elaborato planimetrico del 07/06/1999 poiché risulterebbe assegnato al Foglio 37 – Part. 95 – Sub. 17 anziché al Sub. 19 (oggetto della presente procedura) i diritti di comproprietà sulla corte comune distinta in Foglio 37 – part. 95 – Sub. 1, pur essendo indicato nell'atto di provenienza. Irregolarità che si è trasmessa anche ai successivi elaborati planimetrici. Non sono indicati: a) i costi per procedere all'attività di correzione indicata da parte del CTU; b) se tali costi siano a carico del creditore procedente in quanto trattatisi di regolarizzazione da compiere prima di procedere alla vendita all'asta del bene oppure se gli stessi facciano carico all'aggiudicatario in quanto regolarizzazioni che possono essere compiute successivamente alla vendita; c) in quale misura incidano sulla determinazione del valore dell'immobile.

**3.** Irregolarità dell'immobile per la L. 47/1985 stante la presenza di una parete in cartongesso che divide il locale in oggetto in due porzioni collegate realizzate in assenza di legittimo titolo.

La perizia rileva la sanabilità della parete sia dal punto di vista edilizio sia per una sua eventuale rimozione indicando i costi:

- CILA per demolizione di opere abusive ed opere di demolizione € 2.200,00;





- CILA per tardiva sanatoria, spese tecniche e diritti comunali € 2.500,00;



Le irregolarità ed i costi indicati per la sanatoria non risultano computati nella determinazione del valore dell'immobile o quanto meno non risulta chiaramente in quale misura gli stessi abbiano inciso sulla determinazione del suddetto valore. Si chiede pertanto che il CTU sia chiamato a chiarimenti sul punto e ad integrare l'elaborato peritale.



#### Normativa Urbanistica

L'area di sedime ove è stato ubicato l'immobile è classificato secondo la Variante Organica regolamento Urbanistico delibera C.C. n. 20 del 24/03/2016 in Zona B2 – Residenziali intensive di saturazione. Secondo il Piano Operativo Comunale approvato con delibera C.C. n. 1 del 05/01/2024 in attesa dell'esito della Conferenza Paesaggistica Regionale e successiva Delibera C.C. n. 18 del 13/05/2024 sarà oggetto di riadozione in aree edificate con prevalente destinazione residenziale B – B1 Tessuto consolidato.



Appare necessario chiarire come l'approvazione di tale delibera e la riadozione in diversa Zona (da B2 a B – B1) incida sul valore dell'immobile anche in considerazione del fatto che ogni probabilità la vendita all'asta si svolgerebbe successivamente ai provvedimenti della Conferenza paesaggistica regionale.



(fine estratto dall'osservazioni svolte dagli esecutati)

#### **\*\*\* Nota del CTU a chiarimento LOTTO 2 \*\*\***

1. Nel caso in cui l'aggiudicatario intenda demolire la parete interna, non necessita la presentazione della planimetria catastale in variazione, in quanto viene riportato l'immobile allo stato catastale. Nella valutazione dell'immobile è stato tenuto conto di questa variabile e nel caso in cui l'aggiudicatario intenda conservare la parete tramezza, i costi per l'aggiornamento catastale sono di circa 500,00 euro.





2. È già stato provveduto, come da richiesta del G.E., alla presentazione di nuovo elaborato planimetrico con elenco dei subalterni corretto, completo di:

Modello D, elaborato planimetrico ed elenco subalterni con versamento di diritti catastali di euro 70,00.

Spese tecniche:

Analisi preliminari euro 92,00

Modello D 1 euro 65,00

Redazione dell'elaborato planimetrico

denunce di variazione fino a 5 unità euro 160,00

oltre le 5 unità per ogni subalterno in più euro 11,00 x 18 euro 198,00

totale euro 515,00 oltre iva e cassa + euro 70,00 diritti catastali

3. Per quanto attiene alla presenza del muro tramezzo realizzato in assenza di regolare titolo abilitativo, sono state previste due ipotesi e più esattamente:

a) la demolizione dell'opera abusiva che comporta la presentazione di una Cila e l'esecuzione delle opere per la demolizione e lo smaltimento, ciò comporta un costo stimato di circa euro 2.200,00 fra spese tecniche oneri al comune e opere di demolizione;

b) La regolarizzazione mediante la presentazione di una Cila tardiva comporta un costo di circa euro 2.500,00 fra spese tecniche, sanzioni e diritti comunali, ai quali vanno aggiunti i costi relativi all'aggiornamento della planimetria catastale per circa 500,00 euro.

Nella valutazione, tenuto conto anche dei costi necessari alla regolarizzazione dell'immobile è stato assunto un valore unitario di euro 450,00 al mq. per un valore complessivo di euro 74.299,50.





### Normativa Urbanistica

Il CTU precisa che la modifica fra l'attuale strumento urbanistico e quello adottato dal Comune di Serravalle Pistoiese, non incide sul valore dell'immobile.

**\*\*\* FINE Nota del CTU a chiarimento LOTTO 2 \*\*\***



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 cpc deposita la nota a chiarimento presso questo rispettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti

### ALLEGATI:

1. Denuncia di avvenuta variazione elaborato planimetrico.
2. Carta vincolo paesaggistico dal quale si deduce che il fabbricato non ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico.
3. Scheda n° 319 allegata al Piano Operativo, e art. 28.2 delle NTA.
4. Estratto da Regolamento Urbanistico NTA art. 45 tipo int. massimo consentito e art. 24.

